

Szemléletváltás a budapesti bérházépítésben, avagy Újlipótváros mint az új városépítészeti paradigmák helyszíne

Körner Zsuzsa¹ – Kissfazekas Kornélia^{2*}

¹ PhD, okl. építészmérnök, egy. docens. Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem, Építészmérnöki Kar, Urbanisztika Tanszék, 1111 Budapest, Műegyetem rkp. 3. K II. 93. Tel.: (+36-1) 463-3847. Fax: (+36-1) 463-1319. E-mail: zsuzsa.koerner@gmail.com

² PhD, okl. építészmérnök, tud. főmunkatárs. Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem, Építészmérnöki Kar, Urbanisztika Tanszék, 1111 Budapest, Műegyetem rkp. 3. K II. 93. Tel.: (+36-1) 463-3847. Fax: (+36-1) 463-1319. E-mail: kissfazekas@urb.bme.hu, kissfazekas@gmail.com

EREDETI KÖZLEMÉNY

Beérkezett: 2020. december 18. • Elfogadva: 2021. április 21.

Online First megjelenése: 2021. június 30.

© 2021 A Szerzők



ÖSSZEFOGLALÓ

A budapesti bérházépítés során a volumenközpontú szabályozástól a korszerű lakóháztervezési elvek felé történő elmozdulás folyamata felölelte a 20. század első harmadát. A tanulmány ezt az időszakot kívánja megvilágítani, az átmeneti időszak általános városépítészeti szemléletváltásainak, főbb jellemzőinek, és az ezek nyomán kialakuló beépítési mód változásainak a bemutatásával. A folyamatot a városépítészeti szempontból példaértékűnek tekintett Újlipótváros néhány tömbjének részletesebb elemzése illusztrálja, melyek kutatási alapját eredeti térképi anyagok és korabeli szakmai publikációk képezik.

KULCSSZAVAK

budapesti bérházépítés, csatlakozó udvaros, körülépített udvaros beépítés, tömbszegélyes beépítés, Újlipótváros

BEVEZETŐ

A századforduló lakásreform-mozgalmi alapvető hangsúlyeltolódást hoztak a várostervezésben. Korábban a zárt sorú városzövet még az építési szabályzatok „volumenszemlélete” jegyében formálódott. A sűrűség, ami a 18. században és a 19. század elején még a városiasság egyik pozitív értékmérője volt, a század végére a történeti szövetben a kvantitás előtérbe helyeződése miatt negatív kicsengést kapott. Ez érthető, mivel a magánéros építkezésekben az építetők számára

* Levelező szerző

elsődleges szempont az építési szabályzatokban rendkívül magas értékekkel rögzített telekbeépítési lehetőségek kihasználása volt, ennek következtében az épületek szerény méretű udvarokat hagyva „befeszültek” a telekhatárok közé. A kis udvarok köré olyan oldal- és hátsó szárnyakat emeltek, melyek lakásai nélkülözték a megfelelő intimitást és komfortfokozatot, elfogadható megvilágítást és átszellőzést csak az utcai lakások kínáltak.

Az 1910-es évek végére új helyzet állt elő. A változások generálói a korszerű lakóépület- és lakástervezési elveket felvállaló építészek lettek. A legtöbb újdonság Nyugat-Európában az akciószerűen, többnyire építőszövetkezetek révén megvalósított lakónegyedek tervezése során adódott. Ezek lettek az építészeti kísérletek legkívánatosabb célterületei, de a megvilágítás, a benapozás, az átszellőzés ügye a telkekre osztott tömbökben a különböző építetők által finanszírozott lakóépületek egymáshoz való viszonyát, a tömbbelső kialakítását is új megvilágításba helyezte. Bár a történeti városszövetben a telektulajdonosok többnyire „szerzett” jogokat féltve idegenkedtek a beépíthetőség csökkentésére tett javaslatoktól, az építészek kiálltak amellett, hogy a korszerű lakóépület létesítésének alapvető feltétele az utca menti beépíthető teleksáv mélységének korlátozása.

Az építési hatóságok a beépítési tervek kivételes jogerejének alkalmazásával a 1900-as évektől kezdve olyan javaslatokat is jóváhagytak, melyek eltértek a hatályos építésügyi szabályzatoktól. A századfordulón és a 20. század elején készült építési rendszabályok későbbi módosításai arról tanúskodnak, hogy az eredeti szövegek új bekezdésekkel, pontokkal egészültek ki a korszerű lakóterületi elvek alkalmazását követelő szakmai állásfoglalások, illetve a szaporodó új szellemiséget képviselő beépítési és rendezési tervek, tervpályázatok hatására. Eme tervek készítése idejét is figyelembe véve elmondható, hogy az építésügyi szabályzatok mindig több éves késéssel „reagáltak” az építész szakma elvárásaira, az egyes paragrafusok késve nevesítették a már használatos újszerű lakóterületi beépítési módokat. A közvélekedés ezt azzal nyugtázta, hogy az építésügyi rendszabályok feladatai közé tartozik a „kipróbált jónak fenntartása”.¹

A TELKEK „CÉLSZERŰ” BEÉPÍTÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI 1910 ÉS 1940 KÖZÖTT

A 19. század végi városrendezési tervek, tervpályázatok már a korszerű beépítési elvek sorát vonultatták fel, ezekkel elsősorban az 1904-ben alapított *Der Städtebau* folyóirat ismertette meg a hazai tervezőket. Az 1908-ban kiírt Nagy-Berlin tervpályázat új tömbkonfigurációk sorával gazdagította a várostervezők eszköztárát. 1910-ben a berlini városépítési kiállításon több olyan tervet mutattak be, melyek hátsó szárnyak nélküli lakóépületeket vonultattak fel; jogosan írta Palóczy Antal, hogy ez „igen egészséges módja a beépítésnek”.² Herman Jansen német várostervező például 1905-ben már olyan várostervet publikált az említett folyóiratban, amiben keretes beépítésű tömbök és közösen használt, zöldfelületekben gazdag tömbbelső láthatók. Itthon is rendelkezésre álltak tehát az előremutató minták; némelyik alkalmazását az segítette, hogy a főváros az újonnan parcellázott területekről igyekezett kizárni az egészségtelen, átszellőztethetetlen lakásokat felvonultató zártudvaros bérházakat.

¹ *Fővárosi Közlöny* 1 (1890) 26. 1.

² Palóczy 1911. 123.



a) Udvarközösségek („Hofgemeinschaft”-ok)

A századforduló után az építésügyi szabályzatok és a szabályozási tervek folyamatos revíziója napirenden tartotta az egészségügyi és városképi szempontokat előtérbe helyező célszerű telekbeépítések ügyét. Ezek közé tartoztak a 19. századi előképekkel rendelkező, zömmel kettő-négy telket érintő egyesített udvarok – németül *Hofgemeinschaftok* –, melyek létesítéséhez csak az érintett telektulajdonosok egyetértő, a beépítési mód megállapítását kérő nyilatkozatára és az ezt szentesítő hatósági jóváhagyásra, ill. telekkönyvi bejegyzésre volt szükség. Bár ezáltal az építetők az általános előírásokhoz képest némileg kisebb udvarok kialakítására kaptak lehetőséget, a módszert nálunk – Berlinnel ellentétben, ahol a csatlakoztatott kisméretű udvarok elve a bérházépítő társaságok hatalmas városi területeken alkalmazott és követendőnek tartott építési „mintája” lett – nemigen kedvelték.³

„Nem szükséges hangoztatni a közös udvarok közegészségügyi előnyeit világtársak szempontjából, s ha nálunk minden előnye dacára kellő módon nem talál utánpótlásra, azt főleg annak kell tulajdonítani, hogy a budapesti építésügyi szabályok nem biztosítanak semmi előnyt az udvarközösségeknek, amivel ellensúlyoznák azt az ellenszenvet, mellyel bármely szolgalmi jog bekebelezése jár.” (1908)⁴

A hátsó telek szabadon hagyása nélkül, összefordított udvarokkal kialakítandó bérházak szövet ugyanakkor még az 1920-as években is gyakran használt telekbeépítési forma volt. Előszeretettel alkalmazták a főútvonalak menti átmenő telkek esetében, vagy ott, ahol az építésszek valamiféle átmenetet próbáltak kialakítani a hagyományos zártudvaros és csatlakozó udvaros formák között.⁵ Az 1940-es fővárosi építési szabályzat a tulajdonosok kérelmére vagy beépítési terv alapján adott lehetőséget két szomszédos telken egyenlő mélységű csatlakozó nyitott udvar létesítésére.

b) A tömbszegélyes és csatlakozó udvaros építési mód megjelenése Budapesten (1900–1920-as évek)

Budapesten a városrendezési „kényes” helyzetekben a telkek „különleges” beépítési módjának megállapítása és az előírások építésügyi szabályzatba történő beemelése már a 19. század utolsó harmadában a városrendezés feladatai közé tartozott. A beépítési tervek révén az építési hatóságok egészségügyi, gazdaságossági, esztétikai indokokból maximalizálhatták a szintszámot, elő lehetett írni homlokzatosítási kötelezettséget és beépítetlenül hagyandó telekszalagokat. A tervezők mély telken akár szabadon álló épület létesítésére is lehetőséget adhattak az utcai zárt sorban épített ház mögött, és itt-ott hátsó építési vonal alkalmazására is sor került. Az 1910-es évek legelején a készülőfélben lévő új építésügyi szabályzat tervezetében megjelent, hogy „adott esetek-

³ Az 1914-es építési szabályzat egyesített udvarok esetén csak az udvar kisebbik méretének 20%-kal történő csökkentését engedélyezte. (182. §)

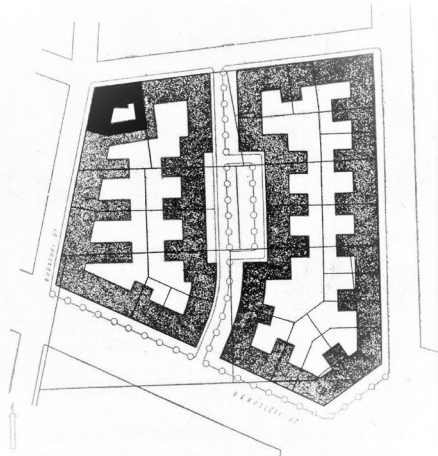
⁴ K. Császár 1908. 185. A szerző a cikkben a kisebb telekméreteket (200 vagy 100 négyszögöl) egészségügyi és szociális szempontokból látja indokoltnak. Reálisan számolni lehetett azzal, hogy azok esetében a zártudvaros beépítés kizárható.

⁵ 1928-ban ilyen értelmű tervet készítettek például a Kléh István – Menkina (Tartsay) – Alkotás – Fery Oszkár (Kiss János altábornagy) utcák által határolt tömbre.



ben, előre megállapított terv szerint beépítendő tömböknél, ahol az építkezés érdekei előre biztosítva vannak, a hatóságnak az engedélyezésre nézve szabad keze van”.⁶ A speciális építési módok megállapításának célja kezdetben a mély telkek helyfüggő beépítésére, a szabadonálló és zártorú beépítés átmenetének megfogalmazására, városképileg érzékeny területek egyedi kezelésére szorított, de mindinkább előtérbe kerültek a lakáshigiéniai szempontok.⁸

Az első, hátsó szárnyak nélküli keretes beépítésű tömbök az 1910-es években többnyire a Lágymányos térségében épültek. Közéjük tartozik a Bartók Béla út – Fadrusz utca – Bocskai út által határolt háromszögű tömb megvalósult, keretes beépítése (1. ábra), s ugyan még nem összefüggő utcaképet alkotva, de tömbszegélyes építés keretében felépült lakóépületek láthatók az 1918-as térképeken itt-ott a Villányi út mellékutcáiban, illetve az 1906-ban megnyitott Ulászló utca térségében. 1909–1914 között gyorsan változott a Közmunkatanács véleménye a térségben alkalmazandó építési móddal kapcsolatban: míg például 1909-ben a Villányi út déli oldalán lévő, 250 m mély telkek házhelyekre történő felparcellázása során elképzelhetőnek tartotta a telkek mindössze 20%-ának szabadon hagyásával zártudvaros bérházak építését,⁹ addig 1914-re már a területen lévő néhány meglévő villaépületet éppen a csatlakozó udvaros építés előírásával kívánta megvédeni az építési övezetben másutt használatos zártudvaros bérházak tűzfalainak esetleges látványától.¹⁰



1. ábra. A Bartók Béla út melletti tömb beépítése az 1910-es évek végén

2. ábra. Warga László 1913-ban készült Kelenföld tervének részlete¹¹

⁶ Lechner 1911. 272.

⁷ 1912-ben például tanulmányok keretében foglalkoztak a Várhegy lejtőjére előírandó különleges építési mód megállapításával, a végleges szabályozás megszületése előtt a döntések telekről telekre születtek. Korlátozni kezdték az építésügyi szabályzat II. övezetre vonatkozó előírásait, tudomásul véve, hogy néhány korábban elkészült 3–5 emeletes bérház tűzfala takarlatlanul fog maradni. Az előbbi álláspontot városképi, utóbbit egészségügyi szempontok indokolták.

⁸ Utóbbiakat kívánták érvényesíteni például Kelenföld első beépülő tömbjei esetében is, lévén a főváros Kelenföldet a város legkorszerűbben kiépülő területévé kívánta tenni.

⁹ *Fővárosi Közlöny* 20 (1909) 46. 1000.

¹⁰ *Pesti Hírlap* 36 (1914) 149. 8.

¹¹ Az ábrát Korompay György közölte *A városrendezés korszerű kérdései* c., 1942-ben megjelent könyvében. (A Mérnöki Továbbképző Intézet kiadványai 33.)

Az építési szabályzat revíziója nyomán 1914-re megszületett az új építésügyi szabályzat azon rendelkezése, ami a Belváros-Lipótváros körüli, zárt sorúan beépítendő zóna területén¹² – *beépítési terv keretében* – széles körűen megengedte a tömbbelsőben egységes udvarok létrejöttét. Így létesülhettek az első korai korlátozó beépítési javaslatok többek között a Krisztinaváros belső zónájára, de mindenekelőtt a mindinkább felkapott, ugyanakkor hatalmas beépítetlen területekkel rendelkező Kelenföld területére, melyre a főváros szolgálatában álló fiatal mérnök, Warga László készített 1913-ban egy szabályozási és beépítési tervet (2. ábra). A nagy beépítetlen tömbbelső igénye számos 1910-es évekbeli publikáció témája lett.¹³

Új fogalmak kerültek a köztudatba: a csatlakozó udvaros és a tömbszegélyes beépítés. A megszokott gyakorlat szerint a „szegélyesben” nem létesültek hátsó épületszárnyak, míg a csatlakozó udvaros módban igen, mégpedig oly módon, hogy a telkek sosem épültek körbe, a hátsó telekrészek beépítetlenek maradtak, így azok egymás mellé helyezése lehetővé tette zöldfelületben gazdag tömbbelső kialakítását.¹⁴

Figyelemre méltó, hogy a Magyarországon mindig mintának tekintett német szabályozás nem különböztette meg a keretes és csatlakozó udvaros beépítést. Használta ellenben a sajnósan jobb híján csak szintén tömbszegélyes építésnek lefordítható „Randbebauung / Blockrandbebauung” szót¹⁵, mely már a 20. század legelején azt az építészeti elvárást elégítette ki, hogy a beépítetlen tömbbelső biztosításának érdekében hátsó építési vonallal kell korlátozni az utca menti beépíthető sáv mélységét, és erre a 10–30 m közötti értékeket tartották kívánatosnak.¹⁶ Értelemszerűen a kisebb érték rögzítése a hazai terminus technicusnak megfelelő keretes beépítésre, a mélyebb sávok pedig kisebb hátsó szárnyak (oldalszárny, középszárny) létesítésére, vagyis a hazai gyakorlatban csatlakozó udvaros beépítésre adtak lehetőséget. A német gyakorlat a „Randbebauung” építési mód részletkérdésének tekintette, hogy a tömbbelső közös használatban van-e vagy telkekre osztás esetén önálló kertekre oszlik. A tervezőre bízták azt is, hogy az említett határok között milyen mértékben korlátozzák a beépíthetőséget hátsó építési vonal segítségével.

Míg 1925 után Berlinben csak ritkán volt szükség „különleges építési mód” megállapítására, addig nálunk ez igen gyakori eljárás volt. Ennek háttérében az áll, hogy Budapesten csak az előremutató lakóépület-tervezési elvekre épülő, ún. „különleges építési módokat” megállapító, egy

¹² A 161. § adta meg ezt a lehetőséget „hatósági elrendelés” keretében a II. övezet területén.

¹³ Többek között erről írt a *Művészet* lapban Rózsavölgyi Gyula alpolgármester *Városrendezési problémák* c. cikkében.

¹⁴ A tömbszegélyes építés önmagában nem tekinthető feltétlenül pozitívnak. Elég csak Glasgow századfordulón, spekulációs céllal épült, hátsó szárny nélküli munkásbérházaira és az ezek által közrefogott közös használatú udvarokra gondolni. E tömbökben a lakások mérete és komfortszintje elfogadhatatlan volt, az összefogott, de leburkolt udvarok pedig zöldfelületek helyett WC-csoportokat, széntárolókat és „mosóházakat” tartalmaztak. A reform-lakásépítés keretében, szintén a századfordulón létesített tömbök esetében azonban a zöldfelületeket tartalmazó beépítetlen tömbbelső emelte az amúgy is igényesen tervezett lakások értékét, kedvező lett a lakókörnyezet minősége.

¹⁵ Vigyázni kell a német szavak pontos fordításával, értelmezésével. Kende Ferenc – valószínűleg a berlini építési szabályzat részletes ismereteinek hiánya miatt – pontatlanul állapítja meg 1933-ban a *Magyar Mérnök- és Építész-Egylet Közlönyében* megjelent, *A körönd-környék beépítése* c. cikkében, hogy a „Blockrandbebauung” a keretes beépítés szónak felel meg.

¹⁶ Stübben ezt az adatot rögzítette 1920-ban az Otto Lueger-féle műszaki lexikonban. (Hasonló szómagyarazatot tartalmazott a lexikon 1914-es kiadása is.) 1925-ben Berlinben az utcai épületek mélységét – értelemszerűen a kisebb hátsó szárnyakkal együtt – 20 m-ben maximalizálták.



vagy több tömbre szorítókozó beépítési tervek („előre megállapított elhelyezési tervek”) adtak lehetőséget hatósági jóváhagyásra. Berlinben ezzel szemben az 1925-ös „Reformbauordnung”¹⁷ a két-, három- és négyemeletes zárt sorú építés zónáiban már általános előírásként követelte meg az összefüggő beépítetlen tömbbelsőkre lehetőséget adó korszerű, „Randbebauung” építést.¹⁸

A főváros építési gyakorlatában a csatlakozó udvaros rendszert még az 1920-as években is előszeretettel alkalmazták ott, ahol a korábban még nyaralószerű építésre „kötelezett” tömbökre városiasan intenzívebb, zárt sorú építést akartak előírni. 1927–1928-ban a Márvány utca térségében több ilyen adottságokkal rendelkező tömb beépítésének felülvizsgálatára került sor oly módon, hogy a legjobbnak ítélt villákat megtartásra javasolták, a korábban már másutt is alkalmazott eljárás szerint megkötve a beépítés módját.¹⁹

„Az 1. ker. Márvány-utca, Győry-út, Fery Oszkár-utca és az Alkotás utca által határolt telektömböt az Építésügyi Szabályzat a II. övezetbe sorozta, de vannak itt olyan telkek is, amelyek szabadonálló villákkal épültek be. Ezek a villák még jó karban vannak, tehát lebontásuk vagy átépítésük belátható időn belül nem várható s így a velük szomszédos telkek beépítésével takarítatlanul marad, magas tűzfalak keletkezhetnének, amelyek a városrendezés és az esztétika érdekei ellen volnának. Ezért a székesfővárossal egyetértően a szóban forgó telektömbre különleges építési módot állapítottunk meg, kimondva, hogy a telektömböt csatlakozó udvaros rendszer szerint kell beépíteni...” (1928)

A Közmunkatanács határozata alapján 1922-ben az Alsórákosi rétek²⁰ mintegy 1,6 km² kiterjedésű területén már kötelező jelleggel írták elő a csatlakozó udvaros beépítési mód használatát. Itt, ahol az 1910-es években még nyaralóépítkezések céljára kezdődött meg a telkek felosztása²¹ és kisebb új utcák nyitása (lásd Gervay utca), a közművek kiépítését követően tömbről tömbre „haladó” beépítési tervek egészen 1940-ig a különböző szemléletű csatlakozó udvaros és keretes beépítések széles kínálatát vonultatták fel.

Láthatjuk, hogy a csatlakozó udvaros beépítési mód alkalmazását egyre gyakrabban rendelte el a Közmunkatanács. A beépítetlen vagy több beépítetlen telekkel rendelkező tömbök esetén a Magyar Mérnök- és Építész-Egylet is kiállt amellett, hogy „csak nyomós okok hatása alatt szabad ott, ahol egyébként az udvarok egyesítése lehetséges, az egy telek határán belül zárt udvarral való építkezést előnyben részesíteni.”²²

¹⁷ 1925-ben jelent meg a „Preussisches Baupolizeirecht”, ennek egy része önállóan foglalkozott Berlin város építészeti előírásaival.

¹⁸ Az is a berlini szabályzat hazainál jóval radikálisabb rendelkezései közé tartozott, hogy az említett övezetekben a max. 7-8 m-es hosszúságú oldal- és középszárnyakban nem lehetett önálló lakást létesíteni.

¹⁹ Székesfővárosi döntés az „I. ker., Böszörményi út, Fery Oszkár utca és Gaál utca”, valamint az „I. ker. Márvány utca, Győri út, Fery Oszkár utca, Alkotás utca” által határolt tömb javasolt beépítésének elfogadására, illetve tárgyalására. *Fővárosi Közöny* 34 (1923) 56. 2847.

²⁰ Az 1914-es építésügyi szabályzat az Alsórákosi réteket még telekminimum megállapítása nélküli, szabadonálló jelleggel beépítendő területek közé sorolta, ahol a telkek 55%-át szabadon kellett hagyni.

²¹ A századfordulón a zárt sorú építésre kijelölt II. övezet határa még a Hungária körút volt, az azon kívül fekvő telkek az akkori III. övezetbe tartoztak.

²² Majorossy 1923. 2–3. A szerző jogosan a széles körű elterjedést korlátozó nehézségként említi, hogy a telektulajdonosnak elképzeléséhez meg kellett nyernie a szomszédot.



Ösztönző adókönyvítés hiányában ugyanakkor még ritkán került arra sor, hogy magánosok maguk kérjék ilyen értelmű beépítési mód megállapítását a telkeikre.²³

c) A korszerű beépítési módok elterjedése az 1930-as években és az 1940-es évek elején

Az 1930-as évek elején az építési szabályzat revíziója már nem tűrt halasztást. Nemcsak az ezzel foglalkozó közmunkatanácsai értekezletek, de minden szakmai fórum újra és újra megerősítette, hogy szakítani kell az udvarok körülépítésének gyakorlatával. Pozitív példának tekintették az 1920-as évek végén létesült, az utca felé előkerteket, a telek mélysége irányában kisebb, de egymáshoz csatlakozó hátsó kerteket hagyó Bartók Béla út közeli társasházakat, illetve a Budafoki út mentén a „Mérnökök házát” (1927–1929).

A telekkönyvi bejegyzésekkel előre biztosított építés már a 19. század nyolcvanas és kilencvenes éveiben is elfogadott gyakorlat volt Budapesten, akkoriban például a Váci út és a Lipót körút (ma Szent István körút) környékén az újonnan parcellázott telkekre kötött ki ilyen megoldással ipari használati módot a főváros.²⁴ Az 1930-as években tovább éltették ezt a gyakorlatot a lakóterületi új telekosztások során úgy, hogy általánosan érvényesíthető jogszabály hiányában az építési hatóság az építési engedélyeket csak „telekkönyvszerűen bekebelezett tömbszegély építéssel belső építési vonal kikötése árán” adta meg.²⁵

„Budapest műszaki közigazgatása kezdi különböző jogi természetű fogásokkal tilalmazni a telekkörülépítést, kezdi a csatlakozó udvarra szorítani az építetöt, sőt a város még beépítetlen területein a tömbszegélyes építkezést is kötelezővé sikerül tennie.” (1933)²⁶

1930 és 1934 között a történeti városszövetre vonatkozó beépítési tervekben a nagyobb telek-kihasználtság okán továbbra is a csatlakozó udvaros rendszer dominált, keretes beépítést jószerivel csak a keskeny tömbökben javasoltak.

A csatlakozó udvaros beépítést alkotó L vagy U alakú javasolt lakóházak „ellen szólt”, hogy két-két telekszomszédnak az oldaltelkek határon tűzfaltakarási, „összeépítési” kötelezettségei keletkeztek, a kétoldali szárnyak közül pedig gyakran csak az egyik udvari homlokzata kapott napot. A középszárnyas építés előnye, hogy esetében nem álltak fenn tájolási gondok. Keskeny tömbök esetében mindig a keretes beépítési mód „győzött”, a történeti szövet mélyebb telkein ugyanakkor a telkek 40–45 %-os kihasználtsága érdekében gyakran tekintélyes hosszúságú, 25–30 m-es hátsó középszárnyak jelentek meg. A nagy mélységű saroktelkek a keretes beépítések szempontjából okoztak gondot, mert az építetők nem kívántak több lépcsőházat létesíteni a

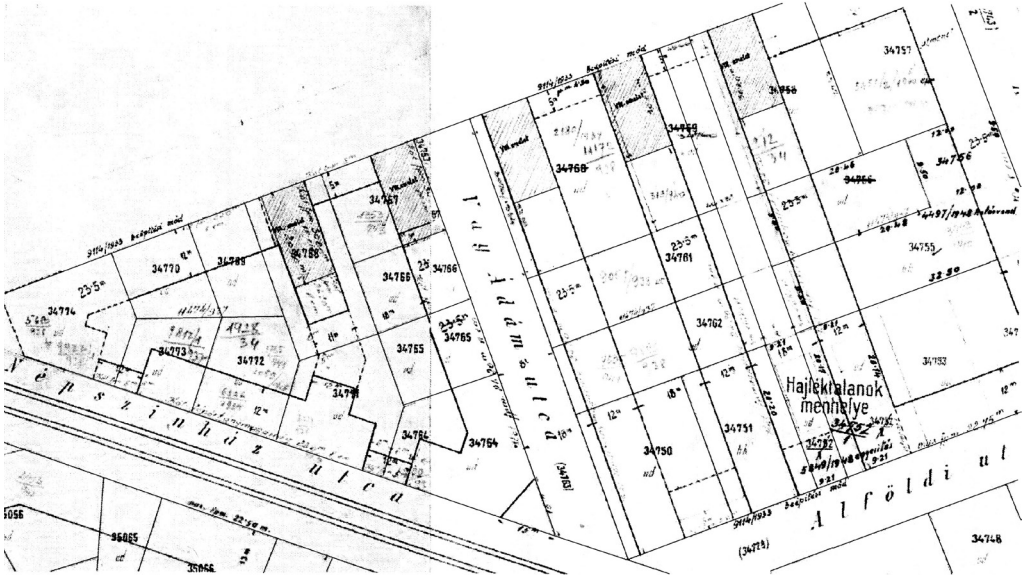
²³ A *Fővárosi Közlöny* 1928-ban számolt be arról, hogy az „I. ker., Németszőlgyi-út, Böszörményi-út és Királyhágó-utca közötti telektömb beépítési módjának újabb megállapítása ügyében” néhány telektulajdonos ilyen kérelmet nyújtott be. (1928/14. 521.)

²⁴ Erről a gyakorlatról Messik Géza számolt be a *Telekgazdálkodási szempontok a városrendezésben* c. cikkében. Az ipartelepítési koncepció keretében növekedett a gépgyárak száma a Váci út mentén. Messik megjegyezte, hogy a századforduló után a főváros már elállt ettől az elvétől, s a lakóterületi jellegű használatot részesítette előnyben. Messik 1940.

²⁵ Bierbauer 1933. 298.

²⁶ Bierbauer 1938. 115.





3. ábra. Az 1912-es alaptérképre visszavezetett 1933-as beépítési javaslat (Tisza Kálmán tér melletti tömbök, OTI bérházak)

lakóházon belül, a probléma megoldását a meglévő saroktelek felosztásában látták, ugyanakkor néhány konzervatívabb tervben az is felmerült, hogy egy telekre „kivételesen” mégis egy nagyobb udvarral rendelkező régi típusú bérház épüljön.

Az építési hatóságok mind jobban beleszóltak abba, hogy a telekhatárok menti szárnyak milyen mértékben nyúljanak be a csatlakozó udvarokba, így azok az elvárásoknak megfelelően „megrövidültek”. Az ismert városrendező építész Bierbauer Virgil véleménye szerint ezek mérete nem szabadna, hogy meghaladja az udvar szélességének 1/6-át.²⁷

Az 1920-as évek elején a higiéniai, tájolási követelmények egy újfajta beépítési konfiguráció, a sávós beépítés elterjedéséhez vezettek Hollandiában és Németországban. Az ehhez kapcsolódó benapozási szerkesztések eredményei a racionális megvalósítás előnyeivel párosulva elsősorban a telepszerű beépítések terén hoztak áttörést. Németországban az 1920-as évek modern lakótelepei ilyen jegyben épültek. Bécsben az egyedi telkes környezetben alkalmazható sávós építési mód előírásait némileg megkésve az 1930-as új építési szabályzat, nálunk 1933-ban egy szabályzatmódosítás tartalmazta először. A hazai modern építészek körében vita alakult ki az új építési rendszer jövőbeli jelentőségéről. Winkler Oszkár 1931-ben Münnich Aladárhoz hasonlóan a „leginkább ajánlható” beépítésnek tekintette²⁸, Kende Ferenc is 1933-ban a zártudvaros bérházak szövet bontását követően ezt a formát javasolta jövőbeli megvalósításra. A sávós és a keretes beépítéssel kapcsolatos nézeteit néha megváltoztató Bierbauer Virgil a *Tér és forma* lap oldalain 1932-ben és 1933-ban még azt követelte, hogy az új beépítésű területeken sávós építési módot állapítsanak meg, valamivel később a fővárosi új építési szabályzat előkészítő munkálatai kap-

²⁷ Bierbauer 1933. 346.

²⁸ Winkler 1931. 325.

csán ellenben már azt írta, hogy az új szabályrendeletben kívánatos lenne a zárt sorúan beépítendő városterületeken a „keretes építés, mint általános elv” rögzítése.²⁹ A zárt sorú többlakásos házak övezeteiben a tömbszegélyes rendszer alkalmazását tartotta legkívánatosabbnak 1934-ben a Harrer Ferenc elnökletével tevékenykedő, a városfejlesztési program megállapítására „kiküldött” bizottság is.

A kérdés az volt, hogy a keretes vagy a sávós beépítés lesz-e a „befutó”. A keretes mellett szót, hogy az észak–déli irányú sávokat tartalmazó építési módot kialakult telekállapotok esetén még beépítetlen területen is csak korlátozottan lehetett alkalmazni, mivel az feltételezte a telkek újraszétosztását / egyesítését vagy nagyméretű telkek meglétét. A II. világháborúig mindössze a Tisza Kálmán térnél (1933) és a XIII. kerületben a Katona József utcánál (1942) épültek nem telepszerű formában jellegzetes épületsávok, de tervekben nem volt hiány, gondoljunk csak a Petőfi híd budai hídfőjének rendezésére kiírt tervpályázat anyagára vagy Óbuda 1937-es rendezési terveire (3. ábra).³⁰

„A sávós beépítési mód, amelynél csak párhuzamos épületsávok emelgetnek és a belső udvar két oldala teljes szélességben nyitva marad [...] csak kérelemre és csak abban az esetben engedélyezhető, ha közel északdéli irányú épületsávok emelése lehetséges. Amennyiben az építésnek ez a módja új utcák nyitását teszi szükségessé, az utca létesítésének összes terheit a tulajdonosok viseljék. Az épületsávok távolsága az udvari oldalon az épületmagasságnak legalább kétszerese legyen.” (1936)³¹

Az 1934 és 1938 között készült kisebb-nagyobb beépítési, rendezési tervek már lefedték a Belvárosban a Vigadó tér környékét, a Kossuth Lajos utcától délre eső területeket, a Vízivárost és a Ferencvárost. Ezek mindegyike ismétlődő sémára épült: a meglévő bérházállomány bontásával számoltak, az így „kiürített” tömbökben csatlakozó udvaros, majd az évtized végén – a készülő új építési szabályzat előírásainak ismeretében – leginkább keretes beépítést javasoltak, megkötve vagy maximalizálva a főpárkánymagasságot, sokszor még az ehhez adandó gerincmagasságot is, valamint a szintváltások javasolt helyét. A sok földszintes házzal és kicsiny telekkel rendelkező Vízivárosban a számtalan előírt utcaszélesítés nagymértékben segítette a korszerű többszintes beépítések létrejöttét, itt még olyan helyzetek is kialakulhattak, ahol a Közmunkatanács az új építési vonalon épülő lakóházakra „kötelező egységes homlokzatokat” írt elő (Bajvivó utca). Másutt szinte semmi sem valósult meg a tervekben, de szép kivételekként említhetjük az újonnan nyitott ferencvárosi Gálya utca és Gabona utca mentén létrejött két-két tömböt, bár létrejöttükhöz nagymértékben hozzájárult az, hogy mindkettő esetében nem többemeletes bérházak bontásával, hanem egy-egy ipari üzem működésének megszűnésével lehetett számolni.³²

²⁹ Borbíró 1936. 168.

³⁰ A terveket a Közmunkák Tanácsának Mérnöki Osztálya (11643/1937) és a Polgármesteri hivatal III. ügyosztálya (1937) készítette.

³¹ A városfejlesztési program megállapítására kiküldött bizottság véleménye a lakóházépítésről. *Fővárosi Közlöny* 47 (1936) 14. 386.

³² A Gálya utcai bérházcsoportok a Machlup H. Fiai Első Magyar Bőrgyár Rt. telkén, a Gabona utcai bérházcsoportok az 1926-ban megszűnt Pesti Molnárak és Sütők Gőzmalom Rt. telkén létesültek az 1933-as telekosztásokat követően. A bőrgyári telkeket 1936-ban kezdték megvenni az új építetők.



„A közelmúltban sor került a legfelsőbb városrészek rendezési terveire is, ezekben a városrészekben, a Belvárosban, a belső Lipótvárosban a legsűrűbb a beépítés, legintenzívebb a forgalom, tehát itt a legtöbb a tennivaló. [...] ezekben a városrészekben is fokozatosan megvalósítjuk a csatlakozó udvaros beépítési rendszert, amely lassan ki fogja szorítani a háború előtti építési rendszerrel együtt járó szűk udvarokat és sötét, egészségtelen udvari lakásokat.” (1938)³³

1938 és 1942 között a történeti városszövet gyors lecserélődésének álmát kergetve felgyorsult a kidolgozás alatt álló, majd 1940-ben elfogadott új építési szabályzat előírásainak megfelelő tervek készítésének üteme. A tervezők mindenütt kompromisszumok nélkül, a készülő új szabályzat alapján a zártudvaros házak teljes körű bontását feltételezve a zárt sorú, intenzíven beépített városrészekben már szinte kizárólag keretes beépítést alkalmaztak, melyet mélyebb telkek esetén hátsó keresztépületek 3–6 telek hosszában elnyúló sorával egészítettek ki. Ez utóbbi elhelyezésére csak beépítési terv adhatott javaslatot. Meglepő, de az 1925-ös berlini építési szabályzattal ellentétben Budapesten még 1940-ben is csak „lehetőség szerint” igényelték a lakások számára a napfényt, pedig az a hátsó keresztépületek esetében különösen fontos lett volna.³⁴

A zártudvaros bérházakkal teli tömbökre előírt sok irreális, sémaszerű keretes beépítés mellett érdekes színfoltot képeztek a közös használatú, telekosztás nélküli tömbbelsőkre adott tervi javaslatok. Mindamellet, hogy az 1910-es éveket követő nyugat-európai lakóterületi tervpályázatok széles körben alkalmaztak ilyen megoldásokat, a módszer finanszírozási nehézségek miatt sehol sem tudott igazán meggyökeresedni, nálunk végképp nem. A történeti városszövetben ezek az udvarok nem képeztek kisajátítási helyzetet, a főváros a pénzeszközök szűkössége miatt legfeljebb e területek fenntartására vállalkozott volna, amennyiben a telkek hátsó részét a tulajdonosok ingyen átengedik. Nem véletlen, hogy ismereteink szerint mindössze a Nagymező utca környezetében lévő tömbök esetében született 1943-ban olyan, jogerőre is emelkedett beépítési javaslat³⁵, mely az utca menti épületkeret számára biztosított 25 m-es teleksáv mögötti tömbbelső területet közös használatba kívánta adni.³⁶

„A zárt sorú beépítési módok szerint a telektömbök belsejében keletkező közös, vagy csatlakozó udvarok területének minél nagyobb összefüggő részét biztosítani kellene közhasználat számára. Ennek a résznek határait a városépítési tervben kellene feltüntetni és jogszabályban kellene biztosítani azt, hogy ezt a belső területet, ha a főváros annak kerti alakítását és kert gyanánt való fenntartását magára vállalja, a tulajdonosok ingyen átengedjék használatra.” (1936)³⁷

³³ Pesti Hírlap 60 (1938) 41. 2.

³⁴ Berlinben, ahol csak a négy-ötemeletes beépítésű építési övezetekben engedték a keresztépületek létesítését, kikötötték, hogy a lakások nem nézhetnek „kizárólagos módon” északra, északkeletre, északnyugatra.

³⁵ 7225/1/943.

³⁶ A terv nem valósult meg.

³⁷ A városfejlesztési program megállapítására kiküldött külön bizottság véleménye a lakóházépítésről. Jegyzőkönyv az 1934. évi január hó 10.-én, 17.-én, 24.-én, 31.-én, február hó 7.-én és 14.-én tartott ülésekről. Fővárosi Közlöny 47 (1936) 14. 390.



AZ 1920 ÉS 1940 KÖZÖTT LEZAJLÓ SZEMLÉLETI VÁLTOZÁSOK ÚJLIPÓTVÁROS BEÉPÜLÉSE SORÁN

Újlipótvárost az 1800-évek végén majd az 1900-as évek első évtizedeiben egyfajta kísérleti területnek tekintették, amely kedvező városszerkezeti pozíciója és nagy, még be nem épített telkei révén bőséges építési lehetőséget kínált. Hálás szerkezetét, modernista lakóépületei ma is gyakran idézik a nagyvárosi sűrűségű, de minőségi, élhető lakókörnyezetet biztosító városépítészet jó példájaként.³⁸ Ebben nem kis része van a Szent István park és környezete karakteres építészeti arculatának, magas építészeti minőségének. Az 1930-as évekhez társítható modernista városi jellemzők azonban alapvetően csak a terület nyugati részén találhatók, nagyjából a park mögötti három tömb mélységig. Ettől keletre, a városrészt további, mintegy 2/3-nyi területén a hagyományos körülépített udvaros, a franciaudvaros, a csatlakozó udvaros beépítés, valamint ezek hibrid változatai a meghatározók. A tanulmány korábbiakban leírt fővárosi folyamatai talán leginkább itt, Újlipótvárosban követhetők nyomon „egy területen belül”, mivel fejlődésének 20. századi „berobbanása” időben összeesett a bemutatott szemléletváltozásokkal, és ezek részben megvalósulva, részben tervanyag formájában – az építési hatóság által az 1912-es kataszteri térképen vezetve³⁹ – jól illusztrálják a történéseket.

A terület beépülése az 1830-as években az ipar megtelepülésével vette kezdetét. Az 1860-as években Újlipótváros területén ácsztelepek, malmok, raktárak stb. álltak, majd az 1870-es éveket követően gépgyárak kezdtek sorakozni a Váci út mentén. A 19. század derekától térképeken is jól követhető tervi javaslatok nyomán vált véglegessé Lipótváros külső zónájában a meglévő telekállapotokhoz nem illeszkedő ortogonális utcaserkezet. Már Pest-Buda belterületének 1854-es várostérképén⁴⁰ megjelentek e szerkezet főbb vonalai; a Dunára merőleges, keresztirányú, Csanády, Korall (ma Balzac⁴¹), Sziget (ma Radnóti Miklós) és Katona József utcák a térkép szerint már nagyjából a mai helyükön rögzültek, a hosszantiak közül azonban még csak a Visegrádi, Pannónia és a Kárpát / Hollán utcák szerepeltek. A terület beépítése igen szórványos volt. Az 1867. évi térképen látható, hogy a hosszanti utcák hálóját besűrítették; a Pozsonyi út – Hollán utca közti sávot kivéve mindenütt felezték az utcaközöket, kiszabályozásra javasolva a Hertelendy (ma Tátra), a Csáky (ma Hegedűs Gyula) és Ügynök (ma Kresz Géza) utcákat, valamint a rakparti utat, keresztirányban pedig a Wahrmann (ma Victor Hugo) és a Thurzó utcát.

Az 1885-ben a Homolka-féle térkép tanúsága szerint ekkor még nagyon kevés valósult meg a javasolt utcahálózatból, kivételnek tekinthetők a Visegrádi és Csáky utca Lipót körúthoz közeli végei, a Kárpát utca északi része, s a Radnóti Miklós és Katona József utca Váci út menti rövid szakaszait érintő, már végrehajtott kisajátítások.⁴² A térkép feltünteteti Újlipótváros egyetlen kora-

³⁸ Bolla 2019.

³⁹ Budapest kataszteri térképsorozata utólagos bejegyzésekkel (BFL XV.16.e.251/50).

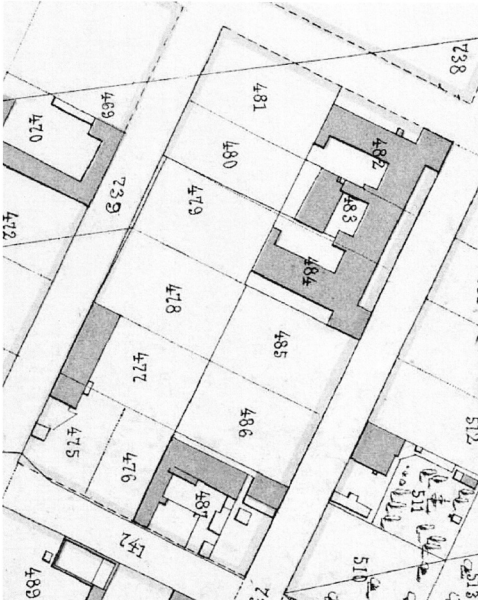
⁴⁰ <https://mapire.eu/hu/map/budapest-1854/?bbox=2119675.4701838307%2C6026128.168733655%2C2123303.8403702425%2C6027083.6315872185&map-list=1&layers=87>

⁴¹ A vizsgált területen szinte valamennyi utcánév időközben megváltozott. A tanulmányban a szerzők azt a gyakorlatot követik, hogy az első említés során, valamint a későbbiekben ott, ahol a szöveg kifejezetten megkívánja – például idézetben – az eredeti nevet, minden egyéb helyen pedig a beazonosíthatóság érdekében a mai utcamegnevezéseket használják.

⁴² A térképen a Visegrádi és Pannónia utca egyes korábban lejegyzett közterületei még nem követik a tervezett rács koordinátáit.



beli lakóépületét is, Ybl Miklós 1869-ben tervezett, a Visegrádi és a Sziget utca sarkán felépült munkáslakóházát (4–5. ábra).⁴³ Mivel csak a századfordulóhoz közelítve kezdődött meg a Lipót körút végleges utcanívójához alkalmazkodva a csatlakozó utcaszakaszok és a mellettük lévő telkek területének feltöltése, az Ybl-féle épület az 1890-es években mintegy 1 m-rel a végleges utcaszint alá került. Nem véletlen tehát, hogy az első századforduló környéki bérházak a jogilag és magassági viszonyait tekintve lerendezett és infrastruktúrával ellátott Váci út és Lipót körút közeli utcaszakaszokon épültek, illetve e két főút találkozására felől indult az új tömbök lakótelkes kiosztása és Újlipótváros összefüggőbb beépülése.⁴⁴



4. ábra. Ybl Miklós munkásháza a még jellemzően beépítetlen környezetben az 1872-es térképen⁴⁵

5. ábra. A munkásház a már kiépült, véglegesedett környezetében 1918-ban

A századfordulóra a körút és Váci út sarkától a Pannónia utca ortogonális utcaserkezetbe nem illeszkedő régi nyomvonaláig kialakult a derékszögű rácsszerkezet, és kirajzolódtak az új telekosztások, noha több helyen még látszott a korábbi földhasználat telekstruktúrája. Kiszabályozták a Kádár utcát⁴⁶, ezzel elkezdődött az ortogonális szerkesztésű tömbök keresztirányú átvágásának folyamata. A Tátra és a Hollán utca között jött létre a terület legkeskenyebb, kb. 50 m széles tömbje, amely telekméreteit tekintve már az új szemléletű beépítési módoknak kedvezett

⁴³ A Visegrádi utca 22–24–26. sz. alatt állt épület tervei a Fővárosi Tervtárban vannak. Jelzet: HU BFL XV.17.b.312 1332/1869. Építtető: Pesti Építő Társulat.

⁴⁴ Körner 2010. 80.

⁴⁵ Budapest (1872) – Pest belterületének városrendezési térképe. (Forrás: mapire.eu/hu/map/pest-1872)

⁴⁶ Az utca nyomvonala az Unió malom belső utcájának vonalát követte.

(6–8. ábra). Az 1914-es övezeti besorolás keretében Újlipótváros II. övezet lett, mellyel biztosították a korszerűnek tekintett csatlakozó udvaros beépítési mód lehetőségét.⁴⁷

A területen zajló gyorsütemű fejlődés és beépülés eredményeként időben „egymásra csúsztak” a különböző szemléletű építési fázisok; még épültek körbeépített udvaros házak is, miközben a korabeli térképeken már megjelentek csatlakozó udvaros vagy keretes beépítési javaslatok, nemegyszer olyan tömbökre is rárajzolva, amelyek nem sokkal korábban épültek be.



6–8. ábra. Újlipótváros beépítési folyamata 1882⁴⁸, 1908⁴⁹, 1937⁵⁰

A Fővárosi Levéltárban őrzik Budapest már említett, 1912-es térképszelvény sorozatát, melynek egyes darabjaira 1947-ig folyamatosan, manuálisan rávezették a tömbre vagy tömbcsoportra éppen készített beépítési tervek javaslatait (utcaszélesítések, telekfelosztások, telekhatár-módosítások, új épületek méretei és telken történő elhelyezésük, szintszám-előírások stb.). Bár a szelvények a használat során megsötétedtek, mindamellett a manuális bejegyzések meglehetősen jól olvashatók.⁵¹ Mivel azonban a városszövet folytonossága nélkülözhetetlen volt a történések megértéséhez, ezért eme elszíneződött, nagyméretű lapokat kiegészítették a beépítési tervekkel nemigen érintett városterületeket ábrázoló, jó állapotú eredeti nyomdai szelvényekkel.

A szelvényssorozat eszmei értéke óriási, mivel a beépítési tervek döntő többsége sem a fővárosnál, sem a kerületeknél nem őrződött meg, s bár néhányukat közzétették a korabeli folyóiratok és könyvek, a kisméretű ábrák nem engednek bepillantást a részletekbe. Növeli a térképsorozat fontosságát, hogy az időben eltérő javaslatok a szelvényeken egymás mellett, de egy-egy tömb esetében akár az egymásra rajzolt rétegek szétválasztásával összehasonlíthatók, értelmezhetők. A térkép Újlipótvárosra vonatkozó szelvényei azért érdemelnek kitüntetett figyelmet, mivel szinte nincs a városnak még egy hasonlóan összefüggő része, ahol a várostervező építészek olyan folyamatosan és érzékenyen reagáltak volna a lakóháztervezési elvek változásaira, valamint az adómentességet kínáló rendeletek telekbeépítési előírásaira, mint itt. Az 1920-as évek végétől számított bő két évtized alatt akár háromszor-négyszer is „kézbe vettek” egy tömböt vagy tömbcsoportot, és különböző elvek alapján többször módosították az azokra készített korábbi szabá-

⁴⁷ Földeák–Somogyi 1954.

⁴⁸ Budapest (1882) – Budapest topográfiai térképsorozata. (Forrás: Mapire.hu)

⁴⁹ Budapest (1908) – Budapest közigazgatási térképsorozata. (Forrás: Mapire.hu)

⁵⁰ Budapest (1918–1946) – Budapest kataszteri térképsorozata az 1918 és 1946 közötti időszakból. (Forrás: Mapire.hu)

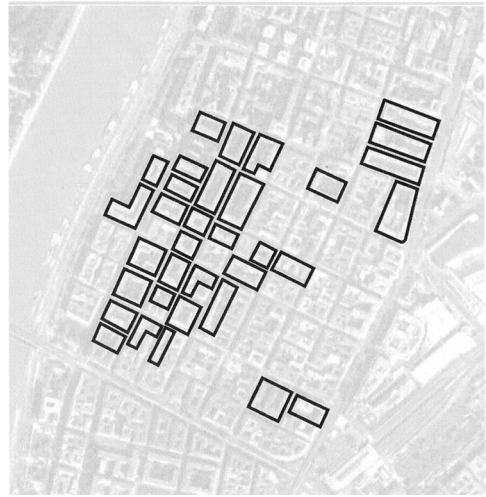
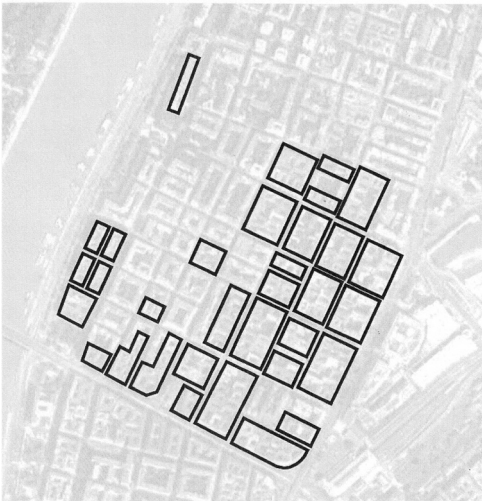
⁵¹ A javaslatok alapvetően a történeti városszövetre, illetve Zuglóra, Lágymányosra és Angyalföld északi régiójára vonatkoztak.

lyozásokat és beépítési módot. Így ma – azáltal, hogy egy viszonylag könnyen „lapozható” térképkönyv áll rendelkezésünkre – bepillantást nyerhetünk a tervezői szemlélet II. világháború előtti változásaiba, bár tudomásul kell vennünk, hogy az építési hatóság visszavezetései nem teljes körűek, hiszen néha éppen a végleges beépítést nem tüntették fel.

A szelvénsorozatban az első beépítési terv létre utaló bejegyzések az 1920-as évek elején születtek Újlipótváros még nem beépült területén, ezzel összefüggésben az évtized során – miközben a pesti beltelkeken szinte minden kerületben csökkent a lakosság száma – itt lényegi növekedés történt.⁵² Ugyanakkor a korábban leírtak szerint, a századforduló után még jó ideig ipari üzemek és végrehajtásra váró telekrendezések akadályozták a lakóterület Duna-partig történő kiépülését, és a rácsos utcaszerkezetből – így a víz- és csatornahálózatból is – jelentős szakaszok hiányoztak elsősorban a Hegedüs Gyula utca és az Újpesti rakpart között.

1928-ban a *Fővárosi Közlöny*ben az alábbiak szerint fogalmazták meg a terület beépítésére vonatkozó elvárásokat:

„Az V. ker., Lipót-körúttól északra fekvő vidéken megindult élénk építési tevékenység indokoltta tette a vidék beépítési módjának újabb megállapítását és eszerint zárt sorban, de csak közös udvarral lehet építkezni.” (1928)⁵³



9. ábra. Körülépített udvaros és utca felé megnyitott udvaros bérházakat tartalmazó tömbök, több teleknyi tömbrészek a jelenlegi állapot szerint

10. ábra. Csak utcai szárnyas bérházakat tartalmazó, keretes beépítésű tömbök, több teleknyi tömbrészek a jelenlegi állapot szerint

E rendelkezés azonban némileg megkésettnek tűnik, hiszen az 1910-es évek végére a Váci út, a „rég” Pannónia utca és a Victor Hugo utca által határolt terület már beépült a korra jellemző körülépített udvaros, illetve utca felé megnyitott udvaros bérházakkal, melyek jelenléte ma is

⁵² Sipos 2011. 24.

⁵³ 19.284/28—III. sz.

domináns, annak ellenére, hogy számos olyan terv készült, amely e meglévő körülépített udvaros városszövet teljes átépülésével számolt. Ez utóbbi tendencia, vagyis a terület új elvek szerinti átépülésének gondolata egyébként folyamatosan foglalkoztatta a szakmát és a várospolitikát, azonban olybá tűnik, hogy maguk az építők mindaddig, amíg ezt megtehették, megmaradtak a „hagyományos”, már jól bevált és jól megtérülő beépítési formák, leginkább a körülépített udvaros mellett (9–10. ábra).

A századfordulóig jellemző zártudvaros bérházépítés számára előnyös telekosztások a maguk telekszélességi és mélységi méreteivel már nem tudták kielégíteni a növekvő építési igényeket, mindemellett nem is kedveztek a szintenként csak kettő–négy lakást tartalmazó korszerű ház-alaprajzoknak. Ezért az 1930-as években új szabályozások és beépítési javaslatok készültek a „rég” Pannónia utca és a Duna-part közötti még beépítetlen területekre. Megkezdődött az 1870 óta rögzült rácsmértéket őrző, sok helyen az 1914–1915-ben készült telekosztásokat tartalmazó beépítetlen tömbök vagy tömbszakaszok keresztutcákkal történő átvágása. Ha a századfordulón kialakított Kádár utcától eltekintünk, akkor a Csanády utcától délre az első – meglehetősen keskeny – keresztutcák az 1920-as években jóváhagyott Felka és a körüthoz közel a Náway Lajos (ma Budai Nagy Antal) utcák lettek, ezeket követték az 1930-as években a Gyöngyház, Gergely Győző és Máhr Jenő (ma Herzen) utcák. A Budai Nagy Antal utca két oldalán egyébként 1933-ban – kihasználva a tömbméret és a rendeletek által biztosított kedvezmények kínálta lehetőséget – kisméretű telkeket alakítottak ki (11–13. ábra). Bár még 1939-ben és 1940-ben is születtek a sűrűn beépített Váci út közeli zónában hasonló utcanyitási javaslatok, de az ehhez szükséges épületbontások irreális elképzelésnek bizonyultak, ezért nem valósultak meg.



11. ábra. A körülöttől a Katona József utcáig terjedő hosszú tömb új telekhatárai⁵⁴

12. ábra. 1933-ban készült beépítési javaslat

13. ábra. Mai állapot

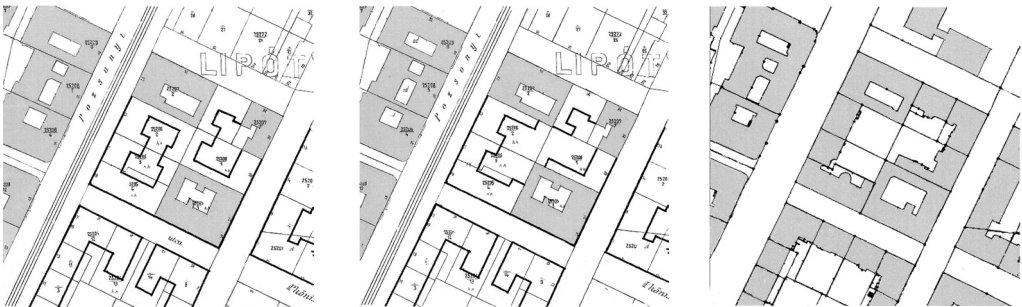
Az 1920-as évek végétől az újonnan kiépülő lakótömbökben a hivatalosan preferált beépítés egyértelműen a csatlakozó udvaros lett, melyet az említett szelvénytársorozat bejegyzései is jól mutatnak. A városrendezési bizottság 1931-es, Harrer Ferenc elnökletével zajlott ülésén „nagy fontosságú szabályozási kérdésekkel foglalkozott, néhány nagy kiterjedésű telektömb beépítésének kapcsán

⁵⁴ A tanulmány további ábrái a Budapest 1912-es, utólagos módosításokat is tartalmazó kataszteri térképe alapján készültek (BFL XV.16.e.251/50). A szürke tónusú épületek már álltak a beépítési javaslatok készítése idején. (Az ábrák készítője: Körner Zsuzsa.)

és úgy határozott, hogy ott csak a csatlakozó udvaros rendszerű építkezés alkalmazását engedélyezi.⁵⁵ Többek között a Visegrádi – Bessenyei – Váci út és Garam utca közötti telektömb beépítéséről is eszerint döntöttek, ami mutatja, hogy a bérházépítetők a Csanády utcától északra lévő, alacsonyabb imázsú zónában is kezdték keresni a viszonylag könnyen beépíthető területeket.⁵⁶

„A főváros műszaki vezetősége véget akar vetni az új építkezéseknél az egészségtelen, szűk, napvilágot és levegőt nélkülöző udvaroknak és a jövőben lehetőleg mindenütt kiköti a csatlakozó udvaros építkezést. Ez annyit jelent, hogy ezentúl a telkeket nem lehet kiuzsorázni, mind a négy oldalról beépíteni, hanem a telektömböknel mindig csak a telek két oldalán emelhetnek házakat, az udvarok pedig a telektömb belsejében találkoznak, úgyhogy ez által nagykiterjedésű levegőfelületek keletkeznek és az udvari lakások ugyanolyan naposak és levegősek lesznek, mint az utcaiak.” (1931)⁵⁷

A terület fejlődésének szempontjából az 1932–1933-as szabályozási tervi bejegyzések igen sokatmondóak és változatosak. A hivatalosan követendő beépítési mód számos példája megtalálható a tervekben: a meglévő épületek megtartását nem latolgotó, teljesen új beépítés keretében, valamint az 1910-es és 1920-as évek körülépített udvaros bérházainak környezetében a meglévő tűzfalak takarását is megoldani kívánó telekbeépítések formájában is. Az összefüggő tömbbelső és a tűzfaltakarások igénye nehezen feloldható dilemma elé állította a tervezőket: tudták, hogy szükség lenne a tűzfalak takarására, ugyanakkor a gyakran hosszú takaró szárnyak csökkentették az összefüggő udvar méretét, és nehezítették a jó lakáslaprajzok kialakítását. Az eltérő álláspontok miatt akár néhány év különbséggel is készülhettek tervek egyazon tömbre. Így például a Pozsonyi út és Hollán utca közti telektömb üres telkeinek beépítése során először jól látható módon igyekeztek a meglévő zártudvaros épületek összes tűzfalára oldalszárnyakkal rátrakarni, de egy 1929-es második variációban ebből az igényből egy nagyobb tömbbelső kedvéért engedtek (14–16. ábra).⁵⁸



14. ábra. 1928-ban a Palatinus házakkal szemben lévő tömb meglévő bérházainak környezetében először egy közel zártudvaros új beépítést javasoltak

15. ábra. 1929-ben készült új beépítési javaslat

16. ábra. Mai állapot

⁵⁵ Pesti Hírlap 53 (1931. április 15.) 84. 14.

⁵⁶ Budapest 1903-as térképe mutatja, hogy még nem nyílt meg a Garam és Bessenyei utca Váci útra kifutó szakasza.

⁵⁷ Pesti Hírlap 53 (1931. április 15.) 84. 14.

⁵⁸ Jól nyomon követhető a tűzfalak eltakarásának az igénye a 12. ábrán már bemutatott beépítésnél is.



17. ábra. A Szent István park térfalaiként alkotó, Csanády utcától délre kiépült tömbök mai környezetükben

A Szent István park térfalaiként szolgáló tömbök ezen időszakra tehető kiépülése mérföldkőnek tekinthető az egységes beépítési karakter és városépítészeti arculat szempontjából.⁵⁹ Az 1928-as határozat után, mely a Közmunkatanács Mérnöki osztályát a szabályozási terv elkészítésére kötelezte, a rendezési tervet 1933. január 31-én fogadták el. A terv nemcsak a térfalak kialakítására, de a Pannónia utcáig terjedő városszövet távlati telekosztására és beépítésére is javaslatot adott, bemutatva a kötelezően alkalmazandó keretes és csatlakozó udvaros beépítés változatos tárházát. Érdekes, hogy több, később közterületként kialakítandó kereszttutca helyén a tervben olyan „kvázi” utcatermek láthatók, melyek négy bérház oldalkertjeinek csatlakoztatásával jönnek létre a század első negyedében már gyakran alkalmazott módon.⁶⁰

A beépítés fejlődéstörténetének fontos állomását jelentették a Csanády utcától délre kialakuló parki térfalak, ahol elvben csatlakozó udvaros beépítési módot terveztek, azonban a telkek kis mélysége miatt ténylegesen nem lehetett az utcai szárnyból hátrafelé benyúló házrészeket, szárnyakat kialakítani, így alakult ki keretes beépítés jött létre (17. ábra).⁶¹

„Sziget u. Pozsonyi út, Korall utca, nyugat felől a park, illetőleg az ezt a telkek mentén lehatároló útvonalak, valamint az Újpesti rakpart által körülfogott tömböt alkotó 25256/8 – 25256/22 új hrsz. telkeken (I. tömb), továbbá a Korall u. Pozsonyi út – északon és nyugaton a

⁵⁹ Ferkai 2001. 16–20.

⁶⁰ A tanulmány 12. és 27. ábráján ábrázolt beépítés tökéletesen, a 30. ábráé pedig szinte teljesen megfelel a rendezési tervnek.

⁶¹ Nem elhanyagolható tény, hogy a szabályozásban nemcsak a beépítési módot, de az építészeti elvárásokat is megfogalmazták. „Az I. tömbnek az Újpesti rakpartra, továbbá a park felé [...] továbbá a II. tömbnek a park felé homlokzattal rendelkező [...] telkein [...] egységesen 23,5 m magas épületeket kell emelni és azokat egymással harmonikus homlokzattal kell kiképezni.”

park, illetőleg az ezt a telkek mentén határoló útvonalak által közrezárt tömböt alkotó 25259/5 – 25259/10 új hrsz. telkeken (II. tömb) csatlakozó udvaros beépítési móddal kell építkezni.” (1933)⁶²

Mindeközben a Visegrádi – Katona József – Váci út és Kádár utca által határolt területen egy másik meglepően „modern”, korát megelőző elrendezési javaslat született; két újonnan nyitott utca mentén tömbhatáros sávós beépítést terveztek, ahol a főtömegeket földszintes épületszárnyakkal kötötték össze.⁶³ Az elrendezés figyelemre méltó, hiszen a meghosszabbított Kresz Géza utca szemközti oldalára ugyanekkorra tehető hagyományos, csatlakozó udvaros beépítésre vonatkozó javaslat készült, mutatva a már korábban említett szemléleti párhuzamosságok jelenlétét a városrendezési tervekben (18–20. ábra).



18. ábra. A Hagenmacher-féle Unió gőzmalomüzemet 1935-ben felszámolták

19. ábra. A nagyméretű telken az 1933–1934-es tervek utcanyitásokat (a mai Borbély és Kresz Géza utca) és új beépítést javasoltak

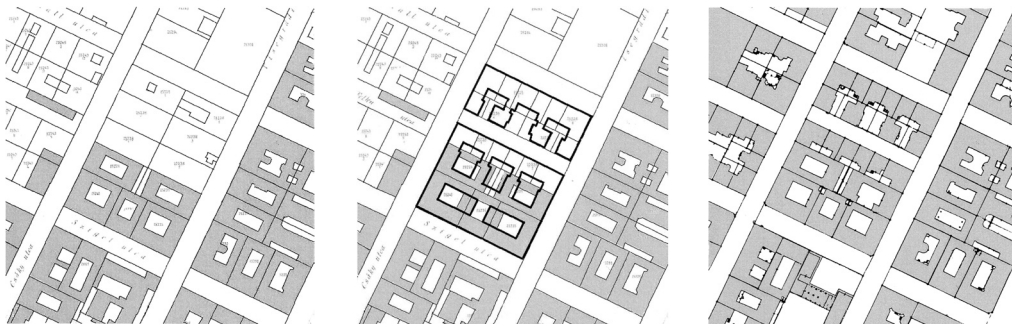
20. ábra. Megvalósult beépítés

Az egyik legérdekesebb beépítés ugyancsak 1932–1933-ból, a Hegedüs Gyula – Balzac – Visegrádi – Radnóti utca által határolt területen található, ahol a Gyöngyház utca kiszabályozásával létrehoztak egy keskeny kistelkes és egy nagyobb tömböt. A szabályozás az új utca mentén négy telkenként összennyíló udvaros beépítést javasolt, amelynek az egyediségét a középső két telken mindkét irányba biztosított oldalkertek összekapcsolása és az általuk létrejövő, utca felé megnyíló udvarok adják. A tömbön belüli telkek eltérő méretére jól illeszkedő kompozíció helyspecifikussága, cizelláltsága jelzi, hogy ez esetben a szabályozás és az építészeti terv egy időben készült, a térképre felvezetett beépítés egyértelműen egy részletesen kitalált építészeti elrendezést ábrázolt. Az utca mindkét oldalán ismétlődő épületegyüttes részben megépült, igazolva a beépítés létjogosultságát, hiszen a sűrű városszövetben ma is kellemesek a Gyöngyház utca felé felnyíló belső zöld udvarok (21–23. ábra).

Az 1934. évi 65.500. számú pénzügyminiszteri rendelet részletesen felsorolta azon budapesti területeket, amelyeken a legkésőbb 1937. július végéig lakható állapotba helyezett új épületek 15 évre terjedő teljes, és további 10 évre terjedő 75 százalékos rendkívüli ideiglenes házadómentes-

⁶² II. Pótlék a budapesti építésügyi szabályzathoz. Kiadta a Fővárosi Közmunkák Tanácsa, 1933 februárjában, Hellas Irodalmi és Nyomdai részvénytársaság, 20.

⁶³ 1940-ben egy újabb tervben a sávós beépítés megmaradt, azonban a Visegrádi utca mentén előkertet hagyva.



21. ábra. A Hegedüs Gyula – Balzac – Visegrádi – Radnóti Miklós utca által határolt tömb az átvágás előtt az 1910-es évek végén

22. ábra. 1933-as beépítési javaslat

23. ábra. A két új tömb és környezetük mai állapota

ségben részesülhettek, amennyiben a rendeletben megállapított követelményeknek megfeleltek.⁶⁴ A felsoroltak között nevesült Újlipótvárosban a Radnóti utcától északra az Újpesti rakpart, Garam utca, Kárpát utca, Ipoly utca, a Pannónia utca, Balzac utca, Tátra utca és Radnóti utca által határolt terület, valamint egy ettől a zónától különálló, a Jászai Mari tér, Pozsonyi út, Budai Nagy Antal és Hollán utca, illetve a körút által határolt tömb is.

1935-ben egy rendeletmódosítást adtak ki (58.181.sz.),⁶⁵ ebben már a Radnóti utca és a körút közötti tömböket is bevonták a rendkívüli házadómentesség körébe, vagyis immár Újlipótvárosnak a Pannónia utca és a rakpart közötti hatalmas területén részesülhettek az új házak építetői a kedvezményből az 1934-ben meghatározott feltételek betartásával.⁶⁶ Márpedig e feltételek közé tartozott, hogy nem lehet oldalszárnyakat építeni, s még a középszárnyak létesítését is nagy mélységű telkek meglétéhez köthették. Amennyiben kisebb oldal- vagy középszárny építését tartotta szükségesnek az építető vagy a hatóság, akkor az új épületet a „rendes”, 15 éves ideiglenes házadómentesség illette meg, amely rendelkezés jól jelzi a korabeli vezetésnek az építési tevékenységet kifejezetten támogató szemléletét és várospolitikáját.

1936 és 1938 között elsősorban az adómentesség említett pénzügyminisztériumi rendeleteinek hatására az újlipótvárosi tervekben kezdtek eltűnni az oldal- és középszárnyak, a saroktelkeket pedig gyakran átosztották kisebb telkekre, hogy a széles, U alakú beépítésű telkek helyett lehetőség legyen „gazdaságos” keretes építés alkalmazására (24–26. ábra).

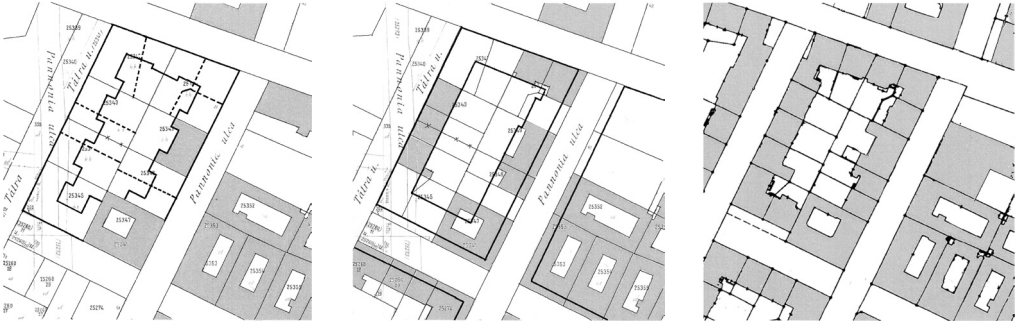
A már korábban is leírtak szerint egyes tömbök sokszor átrajzolódtak, jól mutatva a kísérletező szándékot és az éppen aktuális tervezési trendet. A Katona József – Hollán – Raoul Wallenberg utca és a Pozsonyi út által határolt tömbre 1933-ban félkereteket terveztek, mélyen a tömbbelsőbe benyúló mellékszárnyakkal, és ezáltal szűk csatlakozó udvarokkal. Az 1935-ös beépítési tervben⁶⁷ aztán eltörölték ezeket az épületszárnyakat, szabályosan körbezárták a keretet, és megszüntették a korábbi tervben lévő megnyitásokat. E koncepció alapján alakult ki a tömb mai állapota (27–29. ábra).

⁶⁴ https://library.hungaricana.hu/hu/view/OGYK_RT_1934/?pg=458&layout=s&query=Garam

⁶⁵ https://library.hungaricana.hu/hu/view/OGYK_RT_1935/?pg=722&layout=s&query=58.181

⁶⁶ Továbbra is érvényben maradt például az 1934. évi 65.500/VII. a. PM. rendelet azon kikötése, mely az építetőknek csak 14 m mélységű utcai épületet engedélyezett.

⁶⁷ 9951/935/1.



24. ábra. A Tátra – Csanády – Pannónia – Victor Hugo utca által határolt tömb az 1936-os telekújraosztási javaslatokkal
 25. ábra. A tömb 1940-es szabályozása
 26. ábra. A tömb és környezetének mai állapota



27. ábra. A tömb 1933-as beépítési javaslata
 28. ábra. A tömb 1935-ös beépítési javaslata (folyamatos vastag vonal jelzi az 1935-ös változtatásokat)
 29. ábra. A tömb jelenlegi beépítése

A Pannónia – Korall – Tátra és Sziget utca által határolt tömböt egy 1932-es szabályozás megosztásra javasolta egy új keresztirányú be nem építhető sávval, melyet 1939-ben utcaként jegyeztek (ma Gergely Győző utca). A kialakuló déli tömbben (Tátra – Radnóti – Pannónia – Gergely Győző utca), melyben a mai napig kirajzolódik az új, ortogonális háló előtti nagytelkes telekstruktúra egyik határa, körülépített és csatlakoztatott udvaros⁶⁸ beépítés alakult ki (30. ábra). 1939-ben egy szabályos, 14 m széles új keretes beépítést jegyeztek be a tömbre, azonban ez nem valósult meg (31. ábra). Az északi tömbben, ahol eredetileg egy szűk légtérű, csatlakoztatott udvaros beépítést javasoltak középszárnyakkal és 7 m-es előkerttel az újonnan nyitott kis keresztutca felé, a végső verzióban végül is egy keretes beépítés lett, amely azonban a kis telekmélység (kb. 32 m) következtében – a városépítészeti jellemzőit, légtérarányait, illetően – körülépített udvaros karaktert sugall (32. ábra).

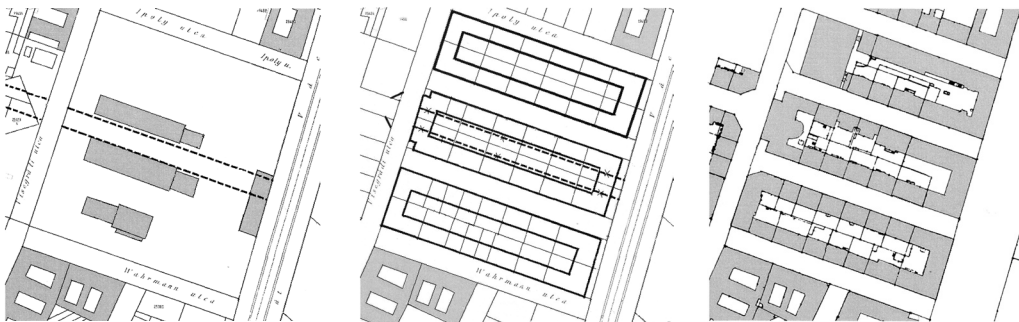
⁶⁸ A csatlakoztatott udvaros beépítés már a 19. században használatos forma volt. A csatlakozó udvaros beépítéssel ellentétben az oldal- vagy középszárnyak kiépültek a hátsó telekhatárig, a csatlakoztatás révén ugyanakkor az amúgy kisméretű udvarok némileg jobb megvilágítást kaptak.



30. ábra. A Pannónia – Korall – Tátra – Sziget utca által határolt tömb beépítési javaslata az 1912-es, utólagos módosításokat is tartalmazó kataszteri térképen

31. ábra. A megosztott tömb 1939-es tervezett beépítési módja

32. ábra. A megosztott tömb északi és déli felének mai beépítése



33. ábra. A Wörner-féle malomépítő gyár területe 1918-ban

34. ábra. A tömbökre osztott terület az 1933-as új utcaszabályozásokkal és beépítési javaslattal

35. ábra. A mai állapot

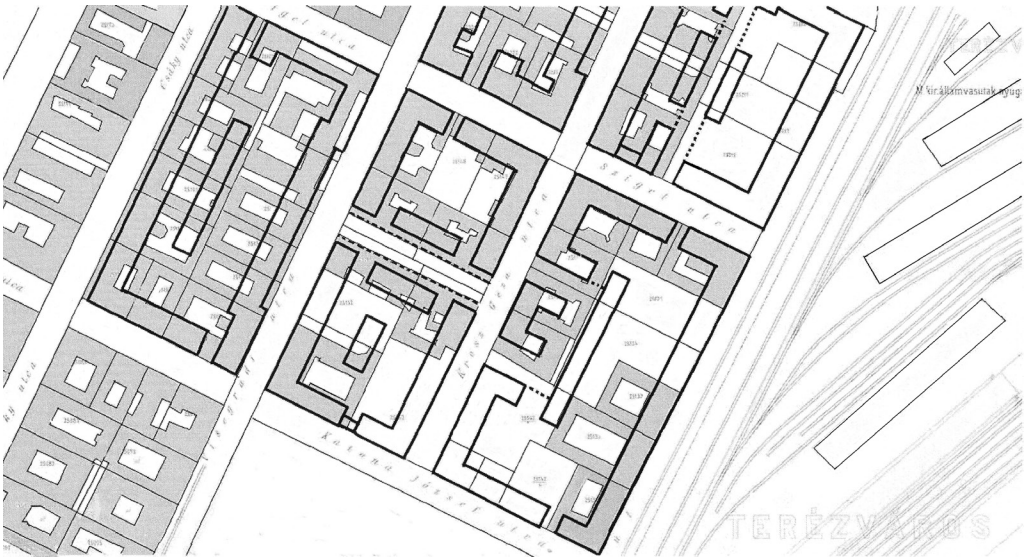
A városrész gyors ütemű fejlődésének ellenére Ligeti Pál építész még 1936-ban is, a Lipótvárosi Polgári Kaszinóban Újlipótváros kiépítésének reformálásáról, városrendezési problémáinak megoldásáról, időszerű építészeti kérdéseiről tartott előadása keretében kiemelte, hogy „a fővárosban egyedül Új-Lipótváros áll határ nélküli fejlődés előtt”,⁶⁹ ami jelzi, hogy a területben a szakma képviselői változatlanul komoly fejlődési potenciált láttak, többek közt a még valóban jelentős beépíthető területi tartalékokkal rendelkező Csanády utcától északra lévő zónában.

Eme északi zónában, a Visegrádi utca – Ipoly utca – Váci út – Victor Hugo utca közé eső terület be-, illetve átépülésére vonatkozóan az 1912-es kataszteri térkép 1946-ig vezetett utólagos kiegészítései kevés információt közölnek és azt is rossz minőségben, azonban az 1933-ban felvezetett sematikus rajzot összevetve a jelenlegi állapottal, fontos kiemelni, hogy az itt kialakult három tömb azon kevés területrészek közé tartozik, ahol valóban a terv szerint valósult meg a beépítés. A korábban itt működő Wörner-féle malomépítő gyárat 1908-ban meg kívánták osztani és a gyárterületet elfelezve átvezetni a Thurzó utcát. A cég az 1930-as évek első felében tönkre-

⁶⁹ Építőmesterek Lapja – A Munkaadó (1936) 3. 6.

ment, területén immár a három keskeny tömb kialakítása érdekében új utcákat szabályoztak ki (Alig utca, Röntgen utca). A létrejött tömbök szélessége 45 m lett, ami kis mélységű telkek kialakítását tette lehetővé gyakorlatilag csak tömbhatáros, keretes beépítés lehetőségét biztosítva (33–35. ábra).

1939-ben nagyjából az Újlipótváros negyedére, a körút – Hegedüs Gyula – Victor Hugo utcák – Váci út által közrezárt területre készült új szabályozás,⁷⁰ melyben a meglévő zártudvaros és csatlakozó udvaros szövet teljes elbontásával annak helyére keretes, megszakított keretes beépítést javasoltak. E tervben a tömbök jellemzően szimmetrikusan komponáltak, a hátsó telekrészekben több helyen is végighúzódnó sávok – 10 m mélységű, többnyire háromemeletes – épületekkel. Érdekesen ötvöződik a tervezett beépítésben a modernista szemléletű, szinte sematikus elrendezés a konzervatív szimmetriával (36. ábra).

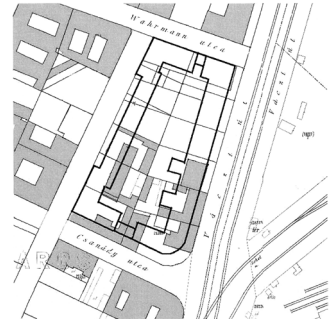
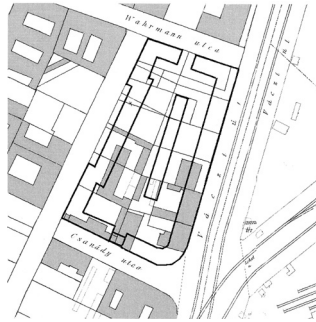
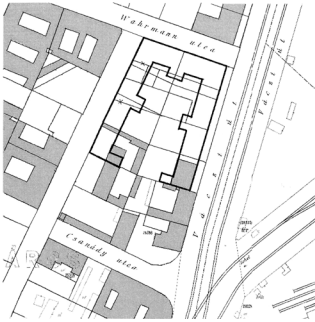


36. ábra. Az 1939-es nagyszabású átépítési terv részlete

A radikális bontásokkal számoló terv több körülépített udvaros bérházzal rendelkező tömb korábbi átépítési elképzelését „annulálta”. Így például 1936-ban a Váci út – Victor Hugo – Kresz Géza – Csanády utcákkal határolt tömbre készült terv⁷¹ még csatlakozó udvaros beépítést javasolt, oldalhatáron lévő 6x5 m-es szárnyakkal. Jól mutatja azonban a korszellem gyors változását, hogy az említett 1939-es tervben ugyanezen a Váci út mentén lévő telkeken két párhuzamos sáv-épületet terveztek (a telken belül 10 m széles háromemeletes épülettel), majd a rákövetkező évben a Közmunkatanács már olyan tervet fogadott el, amelyben a két korábbi szemlélet keveredett, ugyanis a Váci út menti teleksor beépítésében két helyen is megjelentek középszárnyak (37–39. ábra).

⁷⁰ 1415/1939.

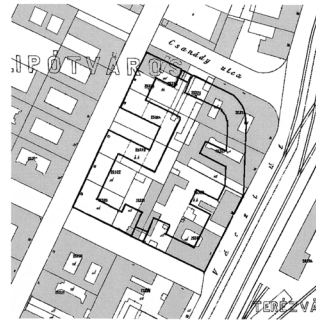
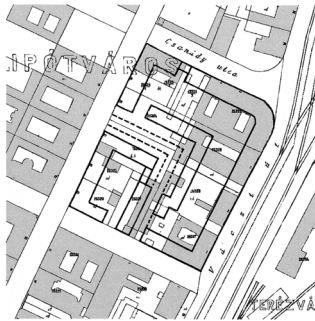
⁷¹ 2669/1936.



37. ábra. A Váci út – Victor Hugo – Kresz Géza – Csanády utcával határolt tömbre 1936-ban készült beépítési javaslat

38. ábra. Az 1939-ben készült beépítési javaslat

39. ábra. Az 1940-ben elfogadott terv beépítési javaslat



40. ábra. A Balzac – Kresz Géza – Csanády utca és a Váci út által határolt tömb 1935-ös beépítési javaslat

41. ábra. A tömb 1939-es beépítési javaslat

42. ábra. A tömb jelenlegi beépítése

Egy évvel a nagy rendezési terv elkészülte után másutt is módosították a keretes beépítéshez szigorúan ragaszkodó, ennek érdekében meglévő kisudvaros bérházakat lebontani kívánó beépítési javaslatot. E döntés nyomai fedezhetők fel az előbb elemzett tömb szomszédságában, a Csanády utca másik oldalán. Itt az 1939-ben javasolt tömbfeltároló utca lerövidülése és a mellé telepített L alakú házsor „eltűnése” hozott új helyzetet: a Váci úti teleksor nagyobb telekkihhasználása érdekében újra megjelentek a hosszú középszárnyak (40–42. ábra).

Az 1939-es nagy rendezési terv – a beépítést leginkább jellemző keretekkel és a telek hátsó részén lévő keresztszárnyakkal – a már készülöben lévő, új szemléletű és 1940-ben jogerőre emelkedett budapesti építésügyi szabályzatnak igyekezett megfelelni. Noha e szabályzat szerint Újlipótvárosban – tekintve, hogy a II. övezetben volt – a keretes lett a zárt sorú beépítési mód általános alakja, az 1940-es szabályzat kimondta, hogy részletes rendezési terv keretében kötelezővé lehet tenni épületszárnyat vagy telek hátsó részében lévő udvari épületet (esetünkben sávokba rendezett keresztpületeket).

Összevetve a mai helyzettel, jól látható, hogy az 1939-es átfogó tervből szinte semmi nem valósult meg, ami figyelembe véve, hogy a tervezők milyen mérvű bontással számoltak, nem

meglepő. A terv – bár jellemzően sematikus – már egy új szemléletű beépítés előhírnökének tekinthető.

Az Újlipótváros területe iránti – fent leírt – felfokozott beruházói érdeklődést elsősorban jó városzerkezeti kapcsolatai generálták. A csak néhány évtizeddel korábban megvalósult beépítések megléte sem tartotta vissza a tervezőket, városfejlesztőket abban, hogy azok helyén új, merőben más városépítést vizionáljanak. A Szent István park környéke jól mutatja ennek a jövőképek a mibenlétét. Nagyobb területi elterjedését azonban megakadályozta a realitás, mindenképp pedig az 1940-es évektől megváltozott politikai, gazdasági helyzet, mely a II. világháborút követően aztán – az urbanisztikai vonatkozású történések szempontjából is – gyökeresen más, új korszak kezdetét jelentette.

FELHASZNÁLT IRODALOM

- Bierbauer (1933) Bierbauer Virgil: Az építési szabályzat reformjához. *A Magyar Mérnök- és Építész-Egylet Közlönye* 67 (1933) 49–50. 293–304.
- Bierbauer (1933) Dr. Bierbauer Virgil: Budapest városépítési problémái. *Tér és forma* 6 (1933) 11. 346.
- Bierbauer (1938) Dr. Bierbauer Virgil: A magyar építészet utolsó tíz éve. *Tér és forma* 11 (1938) 5. 115.
- Borbíró (1933) Dr. Borbíró Virgil: Telekkörülépítés, vagy keretes építés. *Tér és forma* 8 (1935) 5–6. 166–169.
- Bolla (2019) Bolla Zoltán: *Újlipótváros építészete 1861–1945*. Anton Kft., Budapest 2019.
- Ferkai (2001) Ferkai András: *Pest építészete a két világháború között*. Modern Építészeti Építészettörténelmi és Műemlékvédelmi Kht., Budapest 2001.
- Földeák (1954) Földeák János – Somogyi Gedeon: *Az Új-Lipótváros kiépülése, 1920–1944*. Budapesti Városépítési Tervező Vállalat, Budapest 1954.
- Harrer (1933) Harrer Ferenc: Budapest városfejlesztési programja. *Városi Szemle* 19 (1933) 1. 1–66.
- K. Császár (1908) K. Császár Ferenc: A városok építése 2. Berlin. *Városi Szemle* 1 (1908) 3. 182–196.
- Korompay (1942) Korompay György: *A városrendezés korszerű kérdései*. A Mérnöki Továbbképző Intézet 1941. évi előadásának anyaga. Pátria Nyomda, Budapest 1942.
- Körner (2010) Körner Zsuzsa: *Városias beépítési formák, bérház- és lakástípusok*. TERC Kft., Budapest 2010.
- Lechner (1911) Lechner Jenő: Budapest új építésszabályzata. *Városi Szemle* 4 (1911) 265–277.
- Majorossy (1923) Majorossy Gyula: Takarékoság a magasépítésben. *Magyar Mérnök- és Építész-Egylet Közlönye* 57 (1923) 3–4. 2–3.
- Messik (1940) Messik Géza: Telekgazdálkodási szempontok a városrendezésben. In: Mártonffy Károly (szerk.): *Városfejlesztés, városrendezés, városépítés*. Magyar Állami Nyomda, Budapest 1940. 393–407.
- Palóczy (1911) Palóczy Antal: A berlini városépítő kiállításról. *Építő Ipar* 35 (1911) 13. 123–124.
- Rózsavölgyi (1914) Rózsavölgyi Gyula: Városrendezési problémák. *Művészet* 13 (1914) 1. 29–33.
- Sipos (2011) Sipos András: *A jövő Budapestje 1930–1960. Városfejlesztési programok és rendezési tervek*. Napvilág Kiadó, Budapest 2011.
- Warga (1938) Warga László: A korszerű városrendezés alapjai. In: Mártonffy Károly (szerk.): *A magyar város. Az 1938. évi közigazgatási továbbképző tanfolyam előadásai*. Magyar Állami Nyomda, Budapest 1938. 438–448.
- Winkler (1931) Winkler Oszkár: Újabb tanulmányok a lakásépítési problémához. *Tér és forma* 4 (1931) 10. 325.



Changing Approaches in Multi-Storey Rental Housing, or Újlipótváros as the Location of New Urban Design Paradigms

SUMMARY

In multi-storey rental housing in Budapest the first third of the 20th century was characterized by a transition from quantity-centered regulation to modern principles of residential house planning. The study seeks to shed light on this period by presenting attitude changes in general urban design in the transitional period, as well as their main characteristics and resulting development patterns. The process is illustrated by a more detailed analysis of some blocks in Újlipótváros considered exemplary from the point of view of urban planning, based on original maps and contemporary professional publications.

KEYWORDS

multi-storey rental housing in Budapest, joint courtyard configuration, courtyard tenement, perimeter block layout, Újlipótváros

Open Access nyilatkozat: A cikk a Creative Commons Attribution 4.0 International License (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0>) feltételei szerint publikált Open Access közlemény, melynek szellemében a cikk bármilyen médiumban szabadon felhasználható, megosztható és újraközölhető, feltéve, hogy az eredeti szerző és a közlés helye, illetve a CC License linkje és az esetlegesen végrehajtott módosítások feltüntetésre kerülnek. (SID_1)

